

***H. Congreso del Estado de Nuevo León***



**LXXVII Legislatura**

**PROMOVENTE:** C. DIP. BALTAZAR GILBERTO MARTÍNEZ RÍOS Y LOS INTEGRANTES DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA

**ASUNTO RELACIONADO:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA DE REFORMA POR EL QUE SE ADICIONA EL ARTÍCULO 20 BIS A LA LEY DE CATASTRO, CON EL OBJETO DE QUE, EN LA PROPUESTA DE VALORES UNITARIOS, QUE PRESENTAN LOS MUNICIPIO, SE ESTABLEZCAN DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS EN CUESTIÓN.

**INICIADO EN SESIÓN:** 11 DE FEBRERO DEL 2025

**SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES):** PRESUPUESTO

**Mtro. Joel Treviño Chavira**  
**Oficial Mayor**

**PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
P R E S E N T E .**



Quienes suscriben, **Diputado Baltazar Gilberto Martínez Ríos, y demás integrantes del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura del Congreso del Estado**, en ejercicio de las atribuciones establecidas en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en sus artículos 86 y 87, así como los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, presentamos ante esta Soberanía, **iniciativa con proyecto de Decreto que adiciona el artículo 20 bis a la Ley de Catastro, con el objeto de establecer que en la propuesta de valores unitarios de suelo y construcciones que sometan los Municipios a consideración del Congreso en términos del artículo 20 de dicha Ley, se señalen datos de identificación del predio en cuestión, tales como: región, número de expediente catastral, zona y/o colonia a la que pertenece dicho expediente, unidad de medida, categoría, valor actual, valor actualizado y/o propuesto y la diferencia porcentual entre ambos**, conforme a la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

De acuerdo a lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 31, los Municipios se encuentran en posibilidades de apoyar su funcionamiento con base a las contribuciones que los habitantes realicen, siendo el impuesto predial el que reviste mayor importancia entre todos los tipos de impuesto recaudables por el gobierno municipal, haciendo que tenga el carácter de ingreso fundamental en su presupuesto

En este sentido, el Poder Legislativo en conjunto con la Autoridad Municipal, tienen el compromiso y competencia de adoptar las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo y construcción, que sirven de base para el cobro de las

contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores del mercado de la propiedad, lo anterior a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad, dispuesto en el Artículo Quinto Transitorio del Decreto por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra establece lo siguiente:

#### **“DECRETO**

*Por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999.*

#### **TRANSITORIOS**

**Artículo Quinto.-** *Antes del inicio del ejercicio fiscal de 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad.”*

Así mismo, para determinar su aprobación, es necesario, sin lugar a dudas la presencia de elementos técnicos señalados en la Ley y observar el respeto a los principios y elementos que nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala como partes fundamentales de las contribuciones que los ciudadanos deben cubrir para el sostenimiento del Estado.

Al respecto, la Ley del Catastro en su artículo 20, faculta a los Ayuntamientos del Estado a que en el ámbito de sus competencias formulen la propuesta de valores unitarios de suelo y construcción para ser sometida a este Congreso del Estado, además que de una interpretación armónica de los numerales 7 y 23 de la Ley en referencia, se desprende que, la Junta Municipal Catastral o en su caso, la Junta Central Catastral, según se trate, se encargará de emitir su opinión sobre los estudios de dichos valores realizados o contratados por el Municipio, mismos que el Ayuntamiento propondrá a esta Soberanía para su aprobación o rechazo, tal como se observa a continuación:

***“Artículo 7o.-** La Junta Municipal Catastral se encargará de emitir opinión sobre los estudios de valores unitarios del suelo y construcciones realizados o contratados por el Municipio que el Ayuntamiento propondrá al Congreso para su aprobación.”*

***“Artículo 20.-** Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán formular la propuesta de valores unitarios del suelo y construcciones que someterán al Congreso del Estado.*

*La referida propuesta de valores, deberá presentarse para consideración del Congreso a más tardar durante la segunda quincena del mes de octubre del año de que se trate. Los valores aprobados por el Congreso entrarán en vigor al inicio del ejercicio fiscal del siguiente año y su vigencia será indefinida.*

*A falta de nueva propuesta de valores unitarios de suelo o de valores unitarios de construcción, se aplicará lo dispuesto por el último párrafo del artículo 21 BIS- 2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.”*

***“ARTICULO 23.-*** *Corresponderá a las Juntas Municipales Catastrales determinar los valores unitarios de suelo y construcciones, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de esta Ley, que servirán para la valuación de los predios, cuando se trate de nuevos fraccionamientos, urbanizaciones o desarrollos en regímenes de propiedad en condominio, en este último caso de acuerdo a las áreas que resulten, en los términos de la escritura constitutiva de dicho régimen.*

*Los valores que de esta forma se determinen deberán conservar la uniformidad con los valores autorizados por el H. Congreso del Estado de áreas adyacentes o predios con características similares.*

*Una vez determinados los valores a que se refiere el párrafo anterior, deberán notificarse a los interesados y entrarán en vigor en el bimestre siguiente al de su aprobación.*

*Los particulares interesados podrán solicitar la reconsideración de los valores determinados de acuerdo al párrafo anterior dentro de los 15 días siguientes a su emisión, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en el Artículo 19 de esta Ley.”*

Es importante señalar que, al momento de presentar la propuesta de ajuste de los valores unitarios de suelo, el Municipio goza de la presunción de haber realizado todos los procedimientos de evaluación necesarios para llegar a una determinación como la presentada ante el Congreso en relación con los valores que se modifican, tomando en cuenta elementos indicativos, señalados en el Reglamento de la Ley del Catastro, que tenemos bien citar:

***“De la valuación catastral***

***ARTÍCULO 17.-*** *Tratándose de predios ubicados en zona urbana, se recabarán previamente los datos relativos al uso o aplicación de cada uno de los predios de acuerdo con su ubicación,*

*infraestructura de servicios, su entorno urbano y si lo hubiera, el factor de riesgo. Así mismo se recabará información sobre las últimas transacciones de compraventa realizadas en la zona o calle que se desee determinar su valor, ya sea que se revisen los valores de operación consignados en las notas de pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles o analizando el comportamiento del mercado inmobiliario.”*

**“ARTÍCULO 18.-** *En las áreas rústicas la determinación de los valores unitarios de terreno se hará sobre una clasificación agronómica de la tierra y su situación topográfica, teniendo en cuenta además del rendimiento anual, el objeto al que se dedique, ya sea agrícola, ganadera o forestal. Para efectos de valuación se clasificará en riego rodado, riego bombeado, temporal de primera, temporal de segunda, agostadero de primera, agostadero de segunda, monte, cerril accesible, cerril inaccesible y erial.”*

No obstante, vislumbramos que no se cuenta con una criterio definido o uniforme que regule los datos de identificación de la propuesta de mérito que realizan los Municipios ante esta Soberanía, lo que infiere directamente en la aptitud de análisis de este Poder Legislativo, pero, sobre todo, en la certeza contributiva de los ciudadanos.

Es entonces que el Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano propone adicionar un artículo 20 bis a la Ley de Catastro con la finalidad de que en la propuesta de valores unitarios de suelo y construcciones que sometan los Municipios a consideración de este Poder Legislativo, se señalen diversos datos de identificación en relación al predio en cuestión, tales como: el número de región; número de expediente catastral; zona y/o colonia a la que pertenece el expediente catastral; superficie; unidad de medida utilizada en el avalúo; categoría de uso de suelo; valor actual o vigente; valor actualizado o propuesto; y la diferencia porcentual entre ambos valores.

La reforma en comento, se ilustra acorde al siguiente comparativo:

<b>LEY DE DEFENSORÍA PÚBLICA PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN</b>	
<b>TEXTO VIGENTE</b>	<b>TEXTO PROPUESTO</b>
<p><b>Artículo 20 bis.-</b></p>	<p><b>Artículo 20 bis.-</b> La propuesta de valores unitarios de suelo y construcciones que sometan a consideración del Congreso, los Municipios, en términos del artículo anterior, deberá contener:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Número de región;</li> <li>II. Número de expediente catastral;</li> <li>III. Zona y/o colonia a la que pertenece el expediente catastral;</li> <li>IV. Superficie;</li> <li>V. La unidad de medida utilizada en el avalúo;</li> <li>VI. Categoría de uso de suelo;</li> <li>VII. Valor actual o vigente;</li> <li>VIII. Valor actualizado o propuesto; y</li> <li>IX. La diferencia porcentual entre los valores contenidos en las fracciones VII y VIII de este artículo.</li> </ol>

Expuesto lo anterior, sometemos ante Ustedes compañeros el siguiente proyecto de:

## DECRETO

**ÚNICO.** Se adiciona el artículo 20 bis a la Ley de Catastro, para quedar como sigue:

**Artículo 20 bis.-** La propuesta de valores unitarios de suelo y construcciones que sometan los Municipios a consideración del Congreso, en términos del artículo anterior, deberá contener los siguientes datos de identificación del predio:

- I. Número de región;
- II. Número de expediente catastral;
- III. Zona y/o colonia a la que pertenece el expediente catastral;
- IV. Superficie;
- V. La unidad de medida utilizada en el avalúo;
- VI. Categoría de uso de suelo;
- VII. Valor actual o vigente;
- VIII. Valor actualizado o propuesto; y
- IX. La diferencia porcentual entre los valores contenidos en las fracciones VII y VIII de este artículo.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** El presente Decreto entrará en vigor al siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**SEGUNDO.** En un plazo de 90 días naturales, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, los Municipios del Estado, deberá adecuar sus reglamentos y demás disposiciones legales y administrativas correspondientes, en los términos del mismo.

*Monterrey, Nuevo León a la fecha de presentación*



**ATENTAMENTE**



**DIPUTADO**

**BALTAZAR GILBERTO MARTÍNEZ RÍOS**

**DIPUTADO**

**MIGUEL ÁNGEL FLORES SERNA**

**DIPUTADA**

**SANDRA ELIZABETH PÁMANES ORTIZ**

**DIPUTADO**

**MARIO ALBERTO SALINAS TREVIÑO**

**DIPUTADO**

**JOSÉ LUIS GARZA GARZA**

**DIPUTADO**

**ARMANDO VÍCTOR GUTIÉRREZ  
CANALES**

**DIPUTADA**

**ROCÍO MAYBE MONTALVO ADAME**

**DIPUTADA**

**ANA MELISA PEÑA VILLAGÓMEZ**

**DIPUTADA**

**MARISOL GONZÁLEZ ELÍAS**

**DIPUTADA**

**PAOLA CRISTINA LINARES LÓPEZ**

**GRUPO LEGISLATIVO DE  
MOVIMIENTO CIUDADANO**

